TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 175/2023/DS-PT
Ngày: 29-5-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Trần Thị Kim Sang.

Các Thẩm phán: ông Phạm Văn Tâm;

bà Dương Thúy Hằng.

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Tuyết Minh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Bé Thi – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 81/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"; do Bản án Dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 120/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: chị Nguyễn Kim T, sinh năm 1985; cư trú tại: Tổ 7, ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh T; có mặt

- *Bị đơn*: anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1980; cư trú tại: Tổ 4, ấp Đông Tiến, xã Tân Đông, huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Người kháng cáo chị Nguyễn Kim T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 10 năm 2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Nguyễn Kim T trình bày:

Chị có nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Văn V phần đất có diện tích 551,6 m^2 (ngang 12m, dài 47 m), thuộc thửa số 130, tờ bản đồ số 27; đất tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh T. Thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là

2.800.000.000 đồng, chị giao tiền cọc cho anh V ngày 30-5-2022 là 450.000.000 đồng nhưng đến ngày 26-9-2022 hai bên mới ký hợp đồng đặt cọc. Còn 2.350.000.000 đồng hẹn đến ngày 26-10-2022, sau khi hoàn thành thủ tục công chứng chị sẽ giao đủ số tiền còn lại cho anh V. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, chị kiểm tra thông tin thửa đất và biết được thửa đất này bị dính quy hoạch đường 30/4 và đường D4 nên chị gặp trực tiếp anh V để thương lượng lấy lại tiền cọc nhưng không được. Theo chị, anh V biết được phần đất này nằm trong quy hoạch nhưng không nói rõ cho chị biết, chị không tiếp tục nhận chuyển nhượng nữa và yêu cầu anh V trả lại tiền cọc nhưng anh V không trả.

Nên chị khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Văn V có trách nhiệm trả lại tiền cọc 450.000.000 đồng và phạt cọc 450.000.000 đồng, tổng cộng là 900.000.000 đồng. Chị không yêu cầu tính lãi.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị T rút một phần yêu cầu phạt cọc số tiền 450.000.000 đồng và chỉ yêu cầu anh V trả cho chị số tiền 350.000.000 đồng.

Tại biên bản hòa giải 12-01-2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Văn V trình bày:

Ngày 30-5-2022, chị T đặt cọc cho anh 450.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 551,6 m^2 đất tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh T. Giá trị chuyển nhượng ban đầu thỏa thuận là 2,7 tỷ, nhưng sau khi thỏa nhiều lần thì viết giấy cọc giá trị chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng (vì lý do anh bán thửa đất này cho chị T không có lời nên anh tính tiền lời 100 triệu, trước đó anh mua phần đất này của người khác với giá 2.680.000.000 đồng). Nhưng sau đó chị T không nhận chuyển nhượng, do khách không mua phần đất này nữa và viện lý do đất bị quy hoạch. Do đó, anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị T.

Lý do, tại thời điểm chị T thỏa thuận mua đất lúc đó đang sốt, có nhiều người mua phần đất này với giá 3.200.000.000 đồng nhưng chị T năn nỉ để phần đất này cho chị T thì chị T cho thêm 100.000.000 đồng nữa là thành 2.800.000.000 đồng; sau đó chị T không nhận chuyển nhượng nữa thì mất tiền cọc vì đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Anh V chỉ đồng ý trả lại cho chị T 100.000.000 đồng xem như hỗ trợ cho chị T.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh đã quyết định*:*

Căn cứ vào các Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của chị Nguyễn Kim T đối với anh Nguyễn Văn V. Buộc anh Nguyễn Văn V trả cho chị T 100.000.000 (một trăm triệu) đồng tiền cọc đã nhận. Không chấp nhận yêu cầu trả lại số tiền cọc 250.000.000 đồng của chị T.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Kim T về yêu cầu phạt cọc số tiền 450.000.000 đồng đối với anh Nguyễn Văn V.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 24 tháng 02 năm 2023, chị Nguyễn Kim T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị buộc anh V trả cho chị tiền đặt cọc 450.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn chị Nguyễn Kim T giữ nguyên cầu kháng cáo và bổ sung ý kiến: anh V đã nhận của chị số tiền đặt cọc là 450.000.000 đồng, nay hai bên không tiếp tục chuyển nhượng nữa thì phải trả lại tiền cọc cho chị, hoặc ít ra cũng phải chịu 50% mức độ thiệt hại và trả lại cho chị 225.000.000 đồng.

Bị đơn anh Nguyễn Văn V đồng ý trả lại cho chị T 200.000.000 đồng.

Cuối cùng các bên đương sự thống nhất thỏa thuận:

Chấm dứt hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26-9-2022, đối với phần đất có diện tích 551,6 m^2 (ngang 12m, dài 47 m), thuộc thửa số 130, tờ bản đồ số 27; tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh T giữa anh Nguyễn Văn V với chị Nguyễn Kim T.

Anh V đồng ý trả lại cho chị T 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án. Việc thỏa thuận này không trái luật và đạo đức xã hội. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận như sau:

[1.1] Chấm dứt hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26-9-2022, đối với phần đất có diện tích 551,6 m^2 (ngang 12m, dài

47m), thuộc thửa số 130, tờ bản đồ số 27; tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh T giữa anh Nguyễn Văn V với chị Nguyễn Kim T.

[1.2] Anh Nguyễn Văn V có trách nhiệm trả lại cho chị Nguyễn Kim T 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng tiền đặt cọc.

[2] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Kim T về yêu cầu phạt cọc số tiền 450.000.000 đồng đối với anh Nguyễn Văn V.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ghi nhận chị Nguyễn Kim T tự nguyện chịu 1.000.000 (một triệu) đồng, chị T đã chi phí xong theo biên lai thu ngày 12-01-2023.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh V phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của chị T.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 5 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; người kháng cáo (chị Nguyễn Kim T) phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm;

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2023/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, cụ thể như sau:

2.1 Chấm dứt hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 26-9-2022, đối với phần đất có diện tích 551,6 m^2 (ngang 12m, dài 47m), thuộc thửa số 130, tờ bản đồ số 27; tọa lạc tại khu phố A, thị trấn T, huyện T, tỉnh T giữa anh Nguyễn Văn V với chị Nguyễn Kim T.

2.2 Anh Nguyễn Văn V có trách nhiệm trả lại cho chị Nguyễn Kim T 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng tiền đặt cọc.

Kể từ ngày chị Nguyễn Kim T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu anh Nguyễn Văn V chưa giao đủ số tiền như đã nêu trên thì hàng tháng anh Nguyễn Văn V còn phải trả cho chị Nguyễn Kim T tiền lãi do chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Kim T về yêu cầu phạt cọc số tiền 450.000.000 đồng đối với anh Nguyễn Văn V.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ghi nhận chị Nguyễn Kim T tự nguyện chịu 1.000.000 (một triệu) đồng, chị T đã chi phí xong theo biên lai thu ngày 12-01-2023.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho chị Nguyễn Kim T 12.000.000 đồng, tiền tạm ứng án phí chị Nguyễn Kim T đã nộp theo Biên lai thu số 0007641 ngày 26 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Kim T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí chị T đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007945, ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Chị T đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND.TTN;
- TAND huyện Tân Châu;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Phòng KTNV. TATTN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu VP TA tỉnh;
- Lưu tập án DSPT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Trần Thị Kim Sang